

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 13C/44/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5821201296
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Radičová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2021:5821201296.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou Mgr. Katarínou Radičovou, v právnej veci žalobcov: 1/ C. L., nar. XX.XX.XXXX, C. XXX, XXX XX C., 2/ N. L., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, C. XXX, XXX XX C., obaja zastúpení: JUDr. Martin Benický, advokát so sídlom Oravská Polhora 71, 029 47 Oravská Polhora, proti žalovaným: 1/ T. F., na neznámom mieste, 2/ M. F., na neznámom mieste, 3/ Y. F., na neznámom mieste, 4/ R. F., na neznámom mieste, žalovaní 1/-4/ neznámi vlastníci zastúpení: Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, Búdkova 36, 817 15 Bratislava, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1/ C. L., nar. XX.XX.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX, 2/ N. L., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX a žalovaného 1/ T. F., žalovanej 2/ M. F., žalovanej 3/ Y. F. a žalovaného 4/ R. F., všetko neznámi spoluvlastníci, zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdkova 36, Bratislava, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. C., obec C., okres W., parcely registra „C“ evidovanej na mape určeného operátu ako parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere XXX m², k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. C., obec C., okres W., parcely registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu ako parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 39 m² a k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. C., obec C., okres W., parcely registra „C“ evidovanej na mape určeného operátu ako parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 369 m², a v y p o r i a d a v a tak, že predmetné nehnuteľnosti p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu 1/ a žalobkyne 2/ v BSM v podiele 1/1.

II. Žalobcovia 1/ a 2/ sú p o v i n n í zaplatiť:

- žalovanému 1/ T. F. sumu 865,37 eur,
- žalovanej 2/ M. F. sumu 865,37 eur,
- žalovanej 3/ Y. F. sumu 865,37 eur,
- žalovanému 4/ R. F. sumu 836,77 eur,

titulom náhrady za prikázané spoluvlastnícke podiely na účet Slovenského pozemkového fondu, Búdkova 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, č. ú.: L XXXX XXXX XXXX XXXX 4492, VS: XXXXXXXX, do 15. dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalobcom 1/ a 2/ súd náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobou doručenou súdu dňa 19.07.2021, v znení jej doplnenia zo dňa 23.07.2021 sa žalobca 1/ a 2/ (ďalej len žalobcovia) domáhali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva so žalovaným 1/ až 4/ k pozemkom nachádzajúcim sa v k. ú. C., zapísaným na LV č. XXXX, XXXX a XXXX.

Žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi v rámci ich BSM k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX (parc. č. XXXX/XX) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XX/XX k celku, na LV č. XXXX (parc. č. XXXX/X) podielu o veľkosti X/X k celku a na LV č. XXXX (parc. č. XXXX/X) podielu o veľkosti XX/XX k celku. Žalovaní 1/ až 4/ sú podielovými spoluvlastníkmi parcely č. XXXX/XX, každý o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/XX k celku, pričom spolu ich spoluvlastnícke podiely predstavujú výmeru XXX,XX m². K parcele č. XXXX/X sú žalovaní 1/ až 3/ každý vlastníkom spoluvlastníckeho podielu 1/15 k celku a spolu ich spoluvlastnícke podiely predstavujú výmeru o veľkosti 7,8 m². V prípade parcely č. XXXX/X je spoluvlastnícky podiel žalovaných 1/ až 4/ o veľkosti 1/15 k celku, čo spolu predstavuje výmeru 98,4 m². Nakoľko sa v prípade žalovaných 1/ až 4/ jedná o neznámych vlastníkov, nie je možné zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam dohodou. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobcovia nemajú záujem zotrvať v podielovom spoluvlastníctve so žalovanými 1/ až 4/ žiadajú, aby podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam vyporiadal súd. Žalobcovia poukázali na to, že prípadne rozdelenie nehnuteľností by v tomto prípade aj s ohľadom na spoluvlastnícke podiely ostatných žalovaných nemalo zmysel. Za účelom vyporiadania podielového spoluvlastníctva si dali žalobcovia prostredníctvom K. R. V., znalca s odboru: stavebníctvo vyhotoviť znalecký posudok. V znaleckom posudku č. XXX/XXXX znalec určil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností koeficientom 6,93 eur/m² a teda určil, že všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností je 5 349,94 eur v prípade parcely č. XXXX/XX a 270,28eur/m² v prípade parcely č. XXXX/X. Pokiaľ ide o parcelu č. XXXX/X, táto nebola predmetom znaleckého posudku, avšak táto nehnuteľnosť sa nachádza bezprostredne vedľa nehnuteľností, ktoré boli predmetom uvedeného znaleckého posudku. Vzhľadom k tomu, že ide o totožné nehnuteľnosti svojím účelom a využitím, majú žalobcovia za to, že by mal byť aj v jej prípade použitý koeficient 6,93 eur/m².

3. Zástupca žalovaných 1/ až 4/ Slovenský pozemkový fond vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 06.10.2021 súhlasil so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva za náhradu ustupujúcich spoluvlastníckych podielov žalovaných v prospech žalobcu. Vo vzťahu k výške primeranej náhrady SPF zobral na vedomie žalobcami predložený znalecký posudok a návrh výšky náhrady v sume 6,93 eur/m², avšak s touto nesúhlasil a vo vzťahu k predmetným pozemkom navrhol stanoviť výšku minimálnej náhrady 12 eur/m². Poukázal pritom na súdne spory vedené na tunajšom súde sp. zn. 3C/30/2020, 7C/5/2021 a 7C/10/2021, v ktorých bola stanovená cena za m² v k. ú. C. sumou 11,52 eur a 11,87 eur, ako aj ďalšie kúpne zmluvy, ktoré zástupca žalovaných pripojil k vyjadreniu, kde cena pozemkov bola stanovená sumou od 11,25 eur do 13,28 eur/m².

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 08.12.2021, na ktoré pojednávanie sa nedostavil zástupca žalovaných 1/ až 4/, ktorý svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnil, ani nežiadal o odročenie pojednávania. Na základe uvedeného súd vykonal pojednávanie v zmysle § 180 CSP v neprítomnosti zástupcu žalovaných, na ktorom pojednávaní právny zástupca žalobcov zotrval na doterajších vyjadreniach. Právny zástupca poukázal na to, že žalobcovia v súčasnosti užívajú pozemky skôr na poľnohospodársky účel, resp. ako sklad dreva. Jedná sa o pozemky, na ktorých doposiaľ nie je natiagnutá infraštruktúra a tak je otázne, či sa budú môcť pozemky v budúcnosti využívať na stavebné účely.

5. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise a z vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

6. Žalobcovia a žalovaní 1/ až 4/ sú podieloví spoluvlastníci pozemku nachádzajúcom sa na LV č. XXXX, k. ú. C., parcely registra „C“, parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere XXX m². Podiel žalobcov na nehnuteľnosti predstavuje XX/XX, t. j. XXX,XX m², podiel žalovaného 1/ až 4/ predstavuje u každého X/XX, t. j. XX,XX m².

7. Žalobcovia a žalovaní 1/ až 4/ sú podieloví spoluvlastníci pozemku nachádzajúcom sa na LV č. XXXX, k. ú. C., parcely registra „C“, parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere XXX m². Podiel žalobcov na nehnuteľnosti predstavuje XX/XX, t. j. XXX,XX m², podiel žalovaného 1/ až 4/ predstavuje u každého 1/15, t. j. XX,XX m².

8. Žalobcovia a žalovaní 1/ až 3/ sú podieloví spoluvlastníci pozemku nachádzajúcom sa na LV č. XXXX, k. ú. C., parcely registra „E“, parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere XX m². Podiel žalobcov na

nehnutelnosti predstavuje 4/5, t. j. XX,XX m², podiel žalovaného 1/ až 3/ predstavuje u každého 1/15, t. j. X,XX m².

9. Z potvrdenia I. C. zo dňa 10.11.2021 mal súd preukázané, že obec nemá vedomosť o neznámých vlastníkoch žalovaných 1/ až 4/.

10. Žalobcovia súdu predložili aj znalecký posudok č. XXX/XXXX zo dňa 14.07.2021 vyhotovený znalcom K.. R. V., v zmysle ktorého bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov evidovaných na LV č. XXXX a č. XXXX sumou X,XX eur/m².

11. Žalovaný v konaní predložil znalecký posudok č. XXX/XXXX vypracovaný na obdobné pozemky nachádzajúce sa v k. ú. C., kde bola stanovená suma XX,XX eur/m², kúpne zmluvy uzatvorené medzi obcou C. a tam uvedenými fyzickými osobami, a to kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX (cena pozemku 13,28/m²), kúpnu zmluvu zo dňa 19.10.2020 (cena pozemku 11,25/m²) a kúpnu zmluvu zo dňa 28.08.2020 (cena pozemku 12,475/m²).

12. Z emailovej komunikácie predloženej žalobcami mal súd preukázané, že medzi právnym zástupcom žalobcu a zástupcom žalovaných 1/ až 4/ došlo dňa 26.10.2021 k dohode, v rámci ktorej bola stanovená výška primeranej náhrady na sumu 11 eur/m² (č. l. 61 a 62). Jedná sa o sumu, ktorú navrhol zástupca žalovaných 1/ až 4/ a s ktorou sumou následne žalobcovia súhlasili, pričom sa v komunikácii uvádza, že žalobcovia oboznámia súd s uvedenou dohodou.

13. Za účelom bližšej identifikácie žalovaných 1/ až 4/ sa súd oboznámil aj so spisom Okresného úradu Námestovo, katastrálny odbor, sp. zn. Z XXXX/XXXX.

14. Podľa § 141 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.

15. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

16. Podľa § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z. z., fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami s nezisteným vlastníkom (§ 13).

17. Podľa § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z., ak je potrebné, fond v konaní pred súdom alebo pred orgánmi verejnej správy zastupuje vlastníkov pozemkov uvedených v odseku 1 písm. b) a c); obdobne postupuje správca.

18. Podľa ust. § 17 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z., fond prijíma aj náhrady za vyvlastnenie pozemkov uvedených v § 16 ods. 1 písm. b) a c). Prijatú náhradu vyplatí vlastníkovi, ak o ňu požiada; to platí aj pre náhrady prijaté fondom na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu. Náhradu nie je možné previesť na tretiu osobu. Náhrada je splatná najneskôr do dvoch rokov odo dňa podania žiadosti.

19. V konaní bolo preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že žalobcovia a žalovaní 1/ až 3/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. C., obec C., okres W., parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, a to pod B6 na žalovaného 1/ v podiele 1/15, pod B5 na žalovanú 2/ v podiele 1/15, pod B4 na žalovanú 3/ v podiele 1/15 a pod B9 na žalobcov v podiele 4/5. Jedná sa o pozemok, ktorý je umiestnený mimo zastavaného územia obce. Ďalej sú žalobcovia a žalovaní 1/ až 4/ aj podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. C., obec C., okres W., parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, a to pod B1 na žalovaného 1/ v podiele

1/15, pod B2 na žalovanú 2/ v podiele 1/15, pod B3 na žalovanú 3/ v podiele 1/15, pod B4 na žalovaného 4/ v podiele 1/15 a pod B13 na žalobcov v podiele 11/15 a nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. C., obec C., okres W., parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, a to pod B1 na žalovaného 1/ v podiele 1/15, pod B2 na žalovanú 2/ v podiele 1/15, pod B3 na žalovanú 3/ v podiele 1/15, pod B4 na žalovaného 4/ v podiele 1/15 a pod B6 na žalobcov v podiele 11/15. V prípade pozemkov evidovaných na LV č. XXXX a XXXX sa jedná o pozemky, ktoré sú umiestnené mimo zastavaného územia obce. Rovnako má súd za to, že nebola sporná ani výška náhrady za m² predmetných pozemkov, nakoľko žalobcovia aj zástupca žalovaných súhlasili so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva, pričom sa dohodli na sume 11 eur/m².

20. V konaní ďalej bolo preukázané, že žalovaní 1/ až 4/ sú neznámi vlastníci, pričom z listu vlastníctva vyplýva, že správu ich spoluvlastníckych podielov vykonáva Slovenský pozemkový fond. Bližšiu identifikáciu žalovaných sa nepodarilo vykonať, čo preukazuje aj potvrdenie Obce C. a pripojený katastrálny spis č. Z XXXX/XXXX.

21. Právo na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva z § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka a vychádza zo zásady, že nikoho proti jeho vôli nemožno nútiť zotrvať v spoluvlastníctve. Predmetné ustanovenie upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, reálne rozdelenie medzi spoluvlastníkmi podľa výšky podielov prichádza do úvahy tam, kde predmet spoluvlastníctva je reálny deliteľný. Súd dospel k záveru, že rozdelenie pozemku by nebolo účelné, a to s poukazom na výmeru, ktorá pripadá na jednotlivé strany sporu. Výška podielov strán sporu na jednotlivých LV je nasledovná:

- LV č. XXXX - podiel žalobcov predstavuje výmeru XXX,XX m² a žalovaných 1/ až 4/ výmeru 51,47 m² na každého žalovaného,
- LV č. XXXX - podiel žalobcov predstavuje výmeru 31,20 m² a žalovaných 1/ až 3/ výmeru 2,6 m² na každého žalovaného,
- LV č. XXXX - podiel žalobcov predstavuje výmeru 270,60 m² a žalovaných 1/ až 4/ výmeru 24,60 m² na každého žalovaného.

22. Ďalej súd pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prihliadol na to, že žalovaní 1/ až 4/ sú neznámi vlastníci, ktorí nehnuteľnosti neužívajú a je len malý predpoklad, že by ich v budúcnosti užívali. Súd preto v danom prípade pristúpil k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva príkazaním nehnuteľnosti v celosti do výlučného vlastníctva žalobcov, nakoľko títo prejavili záujem stať sa ich výlučnými vlastníkmi. Súčasne vzal do úvahy fakt, že nebolo sporné tvrdenie žalobcov, že pozemky užívajú na poľnohospodárske účely a majú záujem ich užívať aj v budúcnosti. V konečnom dôsledku zástupca žalovaných 1/ až 4/ v podaní zo dňa 27.09.2021 súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva a aj s navrhovaným spôsobom jeho vyporiadania. Na základe uvedených skutočností súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. C., obec C., okres W., zapísaným na LV č. XXXX, XXXX, XXXX a vyporiadal ho príkazaním veci jednému zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu tak, ako to predpokladá citované ustanovenie § 142 ods.1 Občianskeho zákonníka.

23. Podmienkou príkazania veci jednému spoluvlastníkovi je poskytnutie primeranej náhrady druhému spoluvlastníkovi, ktorý stratil svoj spoluvlastnícky podiel. Pojem „primeraná náhrada“ je v súlade s konštantnou judikatúrou a stanoviska Občiansko-právneho kolégia Najvyššieho súdu SR z 20. 10. 1997 Cpj 30/97 potrebné vykladať tak, že je to hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola prestavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Za takú nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. K tomu, aby náhrada bola primeraná, musí byť závislá na konštrukcii a vybavení, veľkosti a veku stavby, ale i na záujme o ňu, t. j. na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať.

24. Súd pri stanovení výšky primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel vychádzal zo skutočnosti, že suma 11 eur/m² za predmetné pozemky bola výsledkom dohody medzi stranami sporu, čo mal súd preukázané z emailovej komunikácie medzi stranami zo dňa 26.10.2021. Rovnako súd prihliadal aj na znalecký posudok č. XXX/XXXX predložený žalobcami, v zmysle ktorého bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/X na sumu 6,93 eur/m² a na listinné dôkazy, ktoré

predložil zástupca žalovaných, kde bola hodnota obdobných pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. C. stanovená na sumu min. 11,25 eur/m². Z uvedených dôvodov mal preto súd za to, že suma 11 eur/m² je primeraná a zaviazal žalobcov povinnosťou zaplatiť žalovaným náhradu za prikázané spoluvlastnícke podiely, ktorá náhrada u žalovaného 1/ až 3/ predstavuje sumu po XXX,XX eur a žalovaného 4/ sumu XXX,XX eur, a to na účet Slovenského pozemkového fondu s poukazom na ust. § 17 ods. 2 vyššie citovaného zákona.

25. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobcovia mali vo veci plný úspech a mali by tak proti žalovaným právo na náhradu trov konania. Žalobcovia však výslovne uviedli, že trovy konania nežiada priznať, a preto súd rozhodol tak, že im náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1,2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh)(§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
 - b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
 - c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
 - d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
 - e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
 - f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
 - g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
 - h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.
- (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.